STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 21495
5 augustus
2015

Besluit van 2 juli 2015, nr. 2015001182 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Den Haag krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Rotterdamsebaan).

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Den Haag (hierna: de verzoeker) heeft Ons bij besluit van 20 februari 2014, nummer 26, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Rotterdamsebaan. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Rotterdamsebaan van de gemeente Den Haag.

Burgemeester en wethouders van Den Haag hebben bij brief van 7 maart 2014, kenmerk DSO-SO/2014.1683, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen. Bij de voordracht van het onteigeningsplan hebben burgemeester en wethouders van Den Haag Ons onder andere een aangepaste lijst te onteigenen onroerende zaken meegezonden. De verzoeker heeft Ons desgevraagd meegedeeld wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken met de grondplannummers 6, 7, 8, 9, 10, 14.1, 14.2, 15 en 16.

Bij brief van 13 mei 2014, kenmerk DSO-SO/2014.3058, hebben burgemeester en wethouders van Den Haag te kennen gegeven dat het verzoek met betrekking tot de grondplannummers 17, 18, 19, 20 en 21 verder buiten behandeling moet blijven omdat de onroerende zaken met deze grondplannummers zijn gelegen in een ander bestemmingsplan, te weten het (gelijknamige) bestemmingsplan Rotterdamsebaan van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Bij brieven van 24 juli 2014, kenmerk DSO-SO/2014.4499, 20 januari 2015, kenmerk DSO-SO/2015.73, 9 april 2015, kenmerk DSO-SO/2015.1164 en 17 april 2015, kenmerk DSO-SO/2015.1314, hebben burgemeester en wethouders van Den Haag Ons te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken met de grondplannummers 12, 31, 32, respectievelijk 2, 3, 4, 5, respectievelijk 30, respectievelijk 22 en 23. Omdat de noodzaak van onteigening voor deze grondplannummers hiermee is komen te vervallen, zullen Wij deze niet ter onteigening aanwijzen. In de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken is met de voorgaande brieven rekening gehouden.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Rotterdamsebaan van de gemeente Den Haag (verder te noemen: het bestemmingsplan). Het bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Den Haag vastgesteld op 17 oktober 2013 en met ingang van 18 februari 2015 bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden.

De Afdeling heeft onder dictum II het besluit van de raad van de gemeente Den Haag van 17 oktober 2013, kenmerk nr. 121, waarbij het bestemmingsplan Rotterdamsebaan is vastgesteld, op enkele punten vernietigd. De Afdeling voorziet deels zelf in de zaak, en voor een ander deel draagt zij in dictum VII de gemeente op het bestemmingsplan aan te passen. Bovendien treft de Afdeling een voorlopige voorziening, zodat de gedeeltelijke vernietiging zonder gevolgen blijft. De verzoeker heeft Ons laten weten dat de aanpassing zo spoedig mogelijk zal geschieden. Overigens heeft, zo oordelen Wij, de door de Afdeling opgedragen digitale correctie geen consequenties voor de aanleg van de Rotterdamsebaan met inbegrip van de tunnel.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Verkeer-Hoofdverkeerweg (V-HO), Verkeer-Verblijfsgebied 1 (V-VB 1), Bedrijf (B), Wonen-1 (W-1), Sport (S), Verkeer-Straat (V-STT) en de

dubbelbestemmingen Waarde-Ecologie (WR-E), Waarde-Archeologie (WR-A), Leiding-Gas (L-G) en Waterstaat-Waterkering (WS-WK) toegekend.

Aangezien het uit te voeren werk gedeeltelijk onder de grond wordt uitgevoerd zijn bij deze onteigening de volgende functieaanduidingen in het bestemmingsplan van belang: tunnel (tu), specifieke vorm van verkeer-dienstgebouw (sv-dg) en specifieke vorm van verkeer-tunnelbak (sv-tb), parkeerterrein alsmede de gebiedsaanduidingen verkeerstunnel-beschermingszone 1 en verkeerstunnel-beschermingszone 2.

Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 78, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken vanaf 29 januari 2015 tot en met 11 maart 2015 in de gemeente Den Haag en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeesters van Den Haag van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 28 januari 2015 openbaar kennis gegeven in De Posthoorn.

De Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 28 januari 2015, nr. 1505.

Verder heeft Onze Minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid van het schriftelijk of mondeling naar voren brengen van zienswijzen over het ontwerpbesluit en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een nieuwe verbindingsweg, genaamd de Rotterdamsebaan, van ongeveer vier kilometer lang tussen de rijkswegen A4 en A13 bij het knooppunt Ypenburg en de centrumring van Den Haag, nabij de Binckhorstlaan. Met de aanleg van de Rotterdamsebaan zal de Utrechtsebaan als invalsroute vanaf het Prins Clausplein naar het centrum van Den Haag worden ontlast. Sluipverkeer in de naastgelegen wijken van de nieuw aan te leggen route zal worden verminderd en de bereikbaarheid van Den Haag en de regio zal worden vergroot. De Rotterdamsebaan is geprojecteerd op het grondgebied van de gemeenten Rijswijk, Leidschendam-Voorburg en Den Haag. Deze nieuwe verbindingsweg zal op het grondgebied van de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Den Haag gedeeltelijk als een geboorde 2 x 2-baans tunnel worden uitgevoerd. Daarnaast bestaat de noodzaak om tijdens de aanleg tijdelijk over een aantal werkterreinen te kunnen beschikken. De Binckhorstlaan zal bovengronds worden gereconstrueerd, waarbij tevens nieuwe fietspaden, trottoirs en groenstroken zullen worden aangelegd. Een en ander betekent een verbreding van het wegprofiel, waardoor een groter ruimtebeslag nodig is.

In de door de verzoeker gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding en door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan. Dit inzicht wordt ook verschaft door de Overzichtstekening onteigeningsplan Rotterdamsebaan en het Voorontwerp Rotterdamsebaan zoals op 17 oktober 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Den Haag.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Den Haag de eigendom te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken, vrij van lasten en rechten.

De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen, dan wel daarop ten behoeve van de tunnel een opstalrecht te verkrijgen. Dit overleg heeft voorlopig nog niet tot overeenstemming geleid. Nu het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Den Haag tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat de gemeente Den Haag is begonnen met een aantal werkzaamheden voor het project. Zo zijn diverse gebouwen al gesloopt en

worden infrastructurele werkzaamheden uitgevoerd. De planning in hoofdlijnen voor de aanleg van de Rotterdamsebaan ziet er als volgt uit: 2014-2016: bouwrijp maken van het gebied van de Rotterdamsebaan en de aanleg en herinrichting van diverse wegen; 2016-2017: bouw van de boorputten in de Binckhorst en de Vlietzone; 2017-2019: boren van de tunnel; herinrichting Binckhorstlaan en omgeving en aanleg Rotterdamsebaan in de Vlietzone; 2019: openstelling voor het verkeer van de Rotterdamsebaan. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen zijn daarover schriftelijk zienswijzen ingediend door:
1. Bulers B.V., eigenares van de in de onteigening begrepen onroerende zaak met het grondplannummer 1, verder te noemen reclamante 1.
2. C.D.A. Gardner en P.M. Gardner-Harrison, eigenaren van de onroerende zaak met het grondplannummer 24.
3. Dyckerhoff Basal Betonmortel BV, eigenares van de onroerende zaak met het grondplannummer 11.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 24 maart 2015 te Den Haag gehouden hoorzitting. Reclamanten 1 en 2 hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamante 1 geeft in haar zienswijze allereerst aan dat zij eigenares is van het perceel grond AP 1164 met opstal, gelegen aan de Binkhorstlaan 776 / Mercuriusweg 25 en 27 te Den Haag. Het object is verhuurd aan een bouwmarkt. In haar zienswijze brengt reclamante de volgende punten naar voren:
1. Voorgeschiedenis.
   Reclamante beoogt op haar perceel een herontwikkeling mogelijk maken. Daartoe heeft zij op 29 april 2008 een aanvraag bouwvergunning eerste fase ingediend bij de gemeente Den Haag voor de bouw van een bedrijfspand met showrooms, kantoren en een parkeergarage, die door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 15 februari 2012 onherroepelijk is geworden. De beoogde aanleg van de Rotterdamsebaan maakt ter plaatse de realisering van een nieuw bedrijfspand echter onmogelijk. Reclamante is van mening dat de ontwikkelpotentie moet worden meegenomen in de aankoop dan wel onteigening van het perceel.
2. Bestemmingsplan.
   Het betrokken perceel heeft de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied 1 en Verkeer – Hoofdverkeersweg alsmede deels de gebiedsaanduiding geluidzone – industrie. Bij uitspraak van 18 februari 2015 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is een essentieel deel van het bestemmingsplan vernietigd. Daardoor kan de tunnel feitelijk niet worden aangelegd en vervalt de noodzaak tot onteigening Er is weliswaar een voorlopige voorziening getroffen, maar dat vormt geen planologische grondslag voor de onderhavige onteigening.
3. Onvoldoende minnelijk overleg.
   Reclamante heeft bij brief van 20 januari 2014 van de verzoeker een aanbod gekregen. In de brief staat tevens dat de gemeente een verzoek tot onteigening aan de Kroon zal richten. Reclamante vindt dit geen schriftelijk aanbod ter voorkoming van onteigening, vanwege de volgende on volkomenheden:
   a) Het aanbod van 20 januari 2014, dat reclamante heeft afgewezen, is niet meer actueel, want er is nadien geen nieuw bod meer gedaan. De gemeente vindt kennelijk dat verder onderhandelen geen zin heeft gezien het grote verschil tussen vraag en bieding, maar reclamante heeft steeds de wens geuit om er minnelijk uit te komen. De gemeente handelt dus in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
   b) De reactietermijn is korter dan vier weken. In het aanbod van 20 januari 2014 is weliswaar een reactietermijn gegeven van vier weken (precies tot 18 februari 2014), maar aangezien de brief pas is ontvangen op 23 januari 2014, is die termijn feitelijk enkele dagen minder dan vier weken.
   c) Het aanbod dateert van 20 januari 2014 en op 20 februari 2014 heeft de raad het verzoek besluit onteigening genomen. De raad heeft dus geen weloverwogen beslissing over het mogelijk alsnog bereiken van minnelijke overeenstemming kunnen nemen.
   d) Voorts is het aanbod niet onderbouwd of nader toegelicht. Pas op 29 april 2014 zijn de taxatieberekeningen door de gemeente overgelegd. Daaruit concludeert reclamante ook dat er geen volledige schadeloosstelling is aangeboden.
   e) Bij het aanbod van 20 januari 2014 heeft verzoeker geen kaartmateriaal overgelegd, waardoor zij onvoldoende inzicht in de wijze van planuitvoering heeft gehad.

4. Vervangende locatie
   De noodzaak tot onteigening ontbreekt ook omdat reclamante steeds bereid is geweest haar perceel te ruilen tegen een vervangende locatie met dezelfde potentie tot ontwikkeling. De gemeente biedt bij brief van 20 januari 2014 geen vervangende locatie aan, terwijl reclamante daar wel om heeft verzocht. Wel is in 2013 met de gemeente gesproken over een vervangende locatie, maar daarover is nog veel onduidelijkheid.
5. Wijze van planuitvoering
   De noodzaak tot onteigening ontbreekt ook omdat de wijze van planuitvoering onvoldoende kenbaar is gemaakt. De in het ontwerp koninklijk besluit genoemde Overzichtstekening onteigeningsplan Rotterdamsebaan en het Voorontwerp Rotterdamsebaan kent reclamante niet en zijn niet door de gemeente overgelegd. De tekeningen als onderdeel van het onteigeningsplan konden pas bij de terinzagelegging worden ingezien.
6. Gebrek onteigeningsplan
   De adviseur van reclamante heeft op 9 februari 2015 namens reclamante het onteigeningsplan ingezien bij de Corporate Dienst te Utrecht. In het logboek grondverwerving en de bijbehorende bewijsstukken zaten stukken van huurder Bricorama (Karwei), maar ontbrak het volledige logboek van de huurder en waren er onjuiste bewijsstukken (van Dutch Company Vermeer BV) bijgevoegd. Reclamante vindt dat door de Minister een onvolledig onteigeningsplan ter inzage is gelegd.
7. Urgentie
   In het bestemmingsplan is de uitvoering van het project globaal gefaseerd weergegeven. Er is geen exploitatieplan vastgesteld met een gedetailleerde fasering. Een projectplanning ontbreekt. Niet is na te gaan in welke fase het project zich bevindt

De zienswijze van reclamante 1 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen. Omdat in de zienswijze ook aspecten aan de orde komen inzake het minnelijk overleg, compensatie van gronden en de hoogte van de schadeloosstelling merken Wij allereerst het volgende op.

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigenende partij dat wat onteigend moet worden eerst bij minnelijke overeenkomst in eigendom probeert te verkrijgen. Deze bepaling heeft betrekking op de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve onteigeningsprocedure is echter een van de vereisten waaraan door Ons wordt getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening een uiterste middel is, zijn Wij van oordeel dat hiervan pas gebruik mag worden gemaakt als het minnelijk overleg voor het begin van de administratieve onteigeningsprocedure niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming heeft geleid.

Aan deze eis is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen op basis van artikel 78 van de onteigeningswet in beginsel voldaan als voor de datum van het verzoekbesluit met de onderhandelingen over de minnelijke eigendomsverkrijging tijdig een begin is gemaakt en het op het moment van het verzoekbesluit aannemelijk is dat die onderhandelingen tot een redelijk punt zijn voortgezet, maar dat deze voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet het gaan om een concreet en serieus minnelijk overleg. Uitgangspunt daarbij is dat ten tijde van het verzoekbesluit al een formeel schriftelijk aanbod is gedaan.

De onteigeningswet verplicht de verzoeker om onteigening niet tot schadeloosstelling in de vorm van compensatiegrond of andere oplossingen. Uitgangspunt is dat de onteigeningswet de belanghebbenden een volledige schadeloosstelling in geld waarborgt. De mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm dan in geld zullen langs minnelijke weg en meestal in samenwerking met andere overheden, of met particuliere eigenaren van gronden onderzocht moeten worden. Desondanks kunnen vragen om compensatiegrond of andere oplossingen aan de orde komen in het kader van de toetsing van het gevoerde minnelijk overleg over de verwerving van de benodigde gronden. Indien een belanghebbende in het minnelijk overleg immers duidelijk maakt de voorkeur te geven aan vervangende grond of een andere oplossing, moet de verzoeker nagaan of hieraan tegemoet gekomen kan worden. Omdat onteigening een uiterste middel is, is de noodzaak tot onteigening immers ook afhankelijk van de wijze waarop dat minnelijk overleg is en zal verlopen. Hierbij geldt dat de verzoeker gehouden is aan zijn eigen, op de urgentie van de aanleg van het werk, toegesneden planning.

In dit verband merken Wij verder op dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaak. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de

administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde.

Ad 1.

Het project Rotterdamsebaan maakt blijkens de in de zienswijze geschetste voorgeschiedenis de bouw van een nieuw bedrijfspand onmogelijk. Wij overwegen hieromtrent dat dit primair een planologisch aspect is. Planologische aspecten worden in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan de orde gesteld worden. Of de ontwikkelpotentie daarvan in de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling moet worden meegenomen, is een vraag die in de gerechtelijke procedure aan de orde kan worden gesteld. De rechter zal in zijn vonnis een oordeel vormen over de hoogte van de schadeloosstelling alsmede de wijze van waarderen.

Ad 2.

Onder het kopje *Planologische grondslag* hebben Wij aangegeven, dat het bestemmingsplan door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 februari 2015 onherroepelijk is geworden. Bij deze uitspraak heeft de Afdeling bestuursrechtspraak het bestemmingsplan vernietigd voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijf" op het perceel Maanweg 20, 22 en 24. Gelet op het feit dat de binnen deze bestemming voorziene tunnel geen aanleiding is voor de vernietiging, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak aanleiding gezien voor het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:72, vijfde lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Deze voorlopige voorziening houdt in dat de aanduiding "tunnel" (tu) en de gebiedsaanduidingen "Verkeerstunnel-beschermingszone 1" en "Verkeerstunnel-beschermingszone 2" ter plaatse van Maanweg 20, 22 en 24, zoals in de verbeelding in het vastgestelde plan zijn opgenomen, gehandhaafd blijft totdat een nieuwe planregeling is vastgesteld ter plaatse van de aanduiding "tunnel" op het perceel Maanweg 20, 22 en 24. Dit betekent, anders dan reclamante betoogt, dat de tunnel met bijbehorende voorzieningen kan worden gerealiseerd.

Ad 3a.

Wat betreft het minnelijk overleg verwijzen Wij allereerst naar hetgeen Wij hiervoor bij reclamante in het algemeen hebben opgemerkt.

In het bijzonder overwegen Wij dat blijkens het logboek grondverwerving in het onteigeningsdossier de verzoeker na diverse besprekingen met reclamante geen aanleiding heeft gezien om haar aanbod van 20 januari 2014 aan te passen. Verzoeker heeft getracht tot een minnelijke regeling te komen en zal dat ook blijven doen. Zo heeft verzoeker zich altijd opgesteld en bij brief van 27-10-2014 (abusievelijk gedateerd 27-01-2015) is reclamante nogmaals verzocht een bespreking te hebben om te bezien of op onderdelen van de taxatierapporten van beide partijen overeenstemming te bereiken is.

Ad 3b.

Wat betreft de reactietermijn oordelen Wij dat het aanbod wel tijdig is gedaan, nog los van het feit dat er bij brief van 12 juni 2013 ook al een bieding is gedaan welke nadien onderwerp is geweest van bespreking en correspondentie. Bovendien heeft reclamante als reactie op het aanbod van 20 januari 2014 bij brief van 25 januari 2014 te kennen gegeven niet in te stemmen met het aanbod van verzoeker.

Ad 3c.

Blijkens het logboek grondverwerving dateert de eerste bespreking tussen verzoeker en reclamante van december 2012. Nadien is er nog veelvuldig contact geweest tussen partijen en heeft de verzoeker diverse biedingen uitgebracht, zoals bij brieven van 12 juni 2013 en 20 januari 2014. Reclamante heeft, zoals gezegd, bij brief van 25 januari 2014 de verzoeker laten weten niet in te stemmen met het laatste aanbod van 20 januari 2014. Wij oordelen dat de raad in zijn vergadering van februari 2014 er redelijkerwijs vanuit kon gaan dat er op dat moment geen zicht was op minnelijke overeenstemming.

Ad 3d.

Blijkens het logboek grondverwerving zijn er diverse (telefonische) besprekingen geweest, waarbij ook het aanbod van verzoeker is toegelicht. Mede op verzoek van reclamante heeft de verzoeker tevens op 29 april 2014 taxatieberekeningen overgelegd. Dat heeft overigens niet geresulteerd in wijziging van standpunten van partijen. Wij merken nogmaals op dat de hoogte van de schadeloosstelling alsmede

de wijze van waarderen aan de orde kunnen komen in de gerechtelijke onteigeningsprocedure.

Ad 3e.

Wij overwegen voorts dat het aanbod van 20 januari 2014 het gehele kadastrale perceel van reclamante betrof, zodat daarover geen misverstand kan bestaan. Een aankooptekening kan weliswaar nuttig zijn, maar is, zo oordelen Wij, niet noodzakelijk, zeker als het een geheel perceel betreft. Voorts overwegen Wij dat blijkens het door de Minister ingestelde onderzoek is gebleken dat verzoeker in diverse besprekingen en op speciale informatieavonden in maart en in juni 2013 uitleg heeft gegeven over de wijze van planuitvoering, waardoor reclamante daarvan kennis had kunnen nemen.

Ad 4.

Wat betreft de schadeloosstelling in de vorm van compensatiegrond of andere oplossingen verwijzen Wij allereerst naar hetgeen Wij hiervoor bij reclamante in het algemeen hebben opgemerkt.

Wat betreft de door reclamante gewenste vervangende locatie overwegen Wij in het bijzonder dat verzoeker met reclamante op 10 juli 2013 een bespreking heeft gehad over de invulling van een vervangende locatie, genaamd Hartingbank. Daarbij heeft verzoeker aangegeven dat het plan van reclamante op die locatie beleidsmatig niet wenselijk is en dat de functie Wonen aldaar niet mogelijk is. Reclamante zou derhalve een ander plan moeten ontwikkelen. De verzoeker heeft vervolgens reclamante per e-mail van 25 oktober 2013 voorgesteld de locatie Hartingbank aan te kopen, indien zij de intentie heeft een gewijzigd plan te realiseren. Reclamante is op dit voorstel evenwel niet ingegaan. Tevens is nog een andere locatie, genaamd De Besturing onderwerp van bespreking geweest, maar verzoeker kon of wilde deze locatie om een aantal redenen niet verkopen aan reclamante. Wij oordelen dat verzoeker voldoende serieuze inspanningen heeft verricht om de aanbiedingen en alternatieven te bespreken met reclamante. Door verzoeker is onderzoek verricht naar mogelijke vervangende locaties en zij heeft een vervangende locatie aangeboden aan reclamante. Dit heeft echter niet geleid tot overeenstemming.

Ad 5.

Wat betreft de wijze van planuitvoering overwegen Wij dat uit het bestemmingsplan en de ter inzage gelegde onteigeningsstukken voldoende blijkt dat op het perceel van reclamante de hoofdverkeersweg en een werkterrein/parkeervoorziening zullen worden gerealiseerd. Voorts is in de diverse besprekingen en op informatieavonden in maart en juni 2013 door verzoeker duidelijk en voldoende uitleg geven over de wijze van planuitvoering van het gehele project, waarbij ook nader uitleg is gegeven op de planuitvoering op specifieke percelen. Reclamante was, gelet op inhoud van de diverse besprekingen, bekend met de plannen voor haar perceel. Bovendien heeft de Overzichtstekening onteigeningsplan Rotterdamsebaan ter inzage gelegen van 29 januari 2015 tot en met 11 maart 2015. Daarnaast is het Voorontwerp Rotterdamsebaan sinds 18 juni 2014 raadpleegbaar via de website van de gemeente Den Haag.

Ad 6.

Wat betreft de ter inzage gelegde stukken overwegen Wij dat het complete onteigeningsdossier met bijbehorende tekeningen en het logboek met diverse brieven zowel bij de gemeente Den Haag als bij de Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen. Het betrof het logboek en brieven van reclamante. Het zienswijzepunt van reclamante betreft overigens niet haarzelf maar een huurder: er zouden wel brieven zijn maar niet het logboek zelf. Tevens zouden enkele brieven op een verkeerde plek in het dossier zitten. Wij constateren dat de ter inzagelegging ondanks dat correct is verlopen, omdat het geen wettelijke vereiste is dat alle correspondentie met betrekking tot het minnelijk overleg ter inzage dient te worden gelegd. Wij overwegen daarbij voorts dat voor zover al enkele brieven ontbraken bij de ter inzage door de adviseur van reclamante op 9 februari 2015, die stukken binnen twee dagen door verzoeker naar de adviseur van reclamante zijn toe gemaild. Wij oordelen derhalve dat reclamante op generlei wijze in haar belangen kan zijn geschaad.

Ad 7.

Wij overwegen dat voor zover de zienswijze betrekking heeft op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en het exploitatieplan, deze plannen in de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling staan. Blijkens de zakelijke beschrijving is verzoeker inmiddels begonnen met de voorbereidende werkzaamheden. Een aantal bedrijfsopstallen is inmiddels al gesloopt. Bij de noodzaak en urgentie hebben Wij bij de planning in hoofdlijnen aangegeven. Wij oordelen dat het aannemelijk is dat binnen vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit het werk zal zijn uitgevoerd.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 1 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 2 geven aan woonachtig te zijn in Australië en gezamenlijk eigenaar te zijn van een woning met ondergrond aan de Westvlietweg 136 te Den Haag. Het object is tijdelijk verhuurd. Het perceel van reclamanten heeft de bestemming Wonen – 1 en deels de aanduidingen Verkeerstunnel – beschermingszone 1 en Verkeerstunnel – beschermingszone 2.

Reclamanten 2 brengen de volgende zienswijzepunten naar voren.

1. Bestemmingsplan
   Bij uitspraak van 18 februari 2015 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is een substantieel deel van het bestemmingsplan dat deel uitmaakt van het tracé van de tunnel, vernietigd. Er is weliswaar een voorlopige voorziening getroffen voor de aanduiding tunnel (tu) en de aanduidingen voor de beschermingszones, maar dat vormt geen planologische grondslag voor een onteigeningstitel. De aanleg van een tunnel vormt een samenhangend en ondeelbaar geheel. Als hiervan een onderdeel niet kan worden gerealiseerd, vervalt de noodzaak voor de onteigening van alle delen. Het onteigeningsverzoek is nu ook prematuur geworden.
2. Planuitvoering
   De noodzaak tot onteigening ontbreekt ook omdat de wijze van planuitvoering onvoldoende kenbaar is. De daaromtrent in het ontwerp koninklijk besluit genoemde Overzichtstekening onteigeningsplan Rotterdamsebaan en het Voorontwerp Rotterdamsebaan kennen reclamanten niet en zijn niet door de gemeente overgelegd. De tekeningen als onderdeel van het onteigeningsplan konden pas bij de terinzagelegging worden ingezien.
3. Onvoldoende minnelijk overleg.
   De gemeente Den Haag heeft schriftelijke aanbiedingen gedaan voor het vestigen van een zakelijk recht van opstal voor de grond met de aanduiding beschermingszone 1. Blijkens het bestemmingsplan heeft de aanleg van de tunnel evenwel ook verstrekkende gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van het perceel gelegen in beschermingszone 2. Daarover is niet gesproken. De verzoeker heeft nagelaten onder welke voorwaarden een opstalrecht moet worden verleend, waardoor reclamanten de impact daarvan niet kunnen beoordelen. Vanwege de beperking van gebruiksmogelijkheden willen reclamanten dat de gemeente het bloot eigendom van de grond koopt met een recht van opstal terug voor reclamanten. Het minnelijk overleg is samengevat onvoldoende want de gemeente heeft nagelaten om a) een zakelijk recht van opstal te vestigen in de beschermingszones 1 en 2, b) de voorwaarden daarvan kenbaar te maken, c) het bloot eigendom belast met een recht van opstal te verkrijgen. Het enige aanbod betreft de oppervlakte van 142 m^2 van het perceel, gelegen in beschermingszone 1 en niet op beschermingszone 2.
4. Schadeloosstelling
   De aanbieding van de gemeente van 3 december 2013 is onvolledig en eenmalig. De onteigening raakt ook een gedeelte van de woning, waardoor op grond van artikel 38, lid 1 van de onteigeningwet het gehele object aangekocht moet worden. Er is niet getracht om op basis van een redelijke schadeloosstelling – vermeerdering marktwaarde met bijkomende schaden – de grond minnelijk aan te kopen. De bieding is geen volledige schadeloosstelling, niet alleen voor wat betreft de hoogte ervan maar ook niet voor wat betreft de waardevermindering van het overblijvende en een vergoeding van bijkomende schaden. Het schadebeperkend aanbod van de gemeente om later weer de te onteigenen grond van 142 m^2 terug te verhuren, is voor reclamanten onacceptabel.

De zienswijze van reclamanten 2 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen

Ad 1.

Wat betreft de zienswijzepunt 1 verwijzen Wij naar hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt bij de weerlegging van het zienswijzepunt 2 van reclamante 1.

Ad 2.

Wat betreft het zienswijzepunt dat de noodzaak tot onteigening ontbreekt, ook omdat de wijze van planuitvoering onvoldoende kenbaar is. overwegen Wij dat uit het bestemmingsplan en de ter inzage gelegde onteigeningsstukken voldoende blijkt dat en waar er onder de betrokken eigendom van reclamanten een tunnel wordt gerealiseerd. In diverse besprekingen en op informatieavonden in maart en juni 2013 heeft de verzoeker uitleg geven over de wijze van planuitvoering van het gehele project met daarbij nadere informatie over de planuitvoering bij specifieke percelen. Reclamanten konden daarvan derhalve op de hoogte zijn. Bovendien heeft de Overzichtstekening onteigeningsplan Rotterdamsebaan ten behoeve van belanghebbenden ter inzage gelegen van 29 januari 2015 tot en met 11 maart 2015. Daarnaast is het Voorontwerp Rotterdamsebaan sinds 18 juni 2014 te raadplegen via de website van de gemeente Den Haag.

Ad 3.

Wat betreft het minnelijk overleg verwijzen Wij allereerst naar hetgeen Wij hiervoor bij reclamante 1 in het algemeen hebben opgemerkt.

In het bijzonder overwegen Wij het volgende. Blijkens het logboek grondverwerving heeft de verzoeker aan reclamanten schriftelijke aanbiedingen gedaan bij brieven van 26 juli 2013, 15 oktober 2013, 3 december 2013, 15 juni 2014, 4 september 2014, 9 oktober 2014 en 19 februari 2015. De verzoeker heeft tevens aan reclamanten een als minst ingrijpend bedoeld aanbod gedaan voor de vestiging van een zakelijk recht van opstal. Reclamanten hebben echter aangegeven het gehele perceel te willen verkopen. De verzoeker heeft aan deze wens tegemoet willen komen door een aanbod te doen bestaande uit drie mogelijkheden: vestiging van een recht van opstal, aankoop gedeelte perceel of aankoop gehele perceel. Verzoeker heeft met de adviseur van reclamanten overleg gevoerd over deze mogelijkheden. Dat heeft evenwel niet tot overeenstemming geleid. Wij merken nog op dat het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf zal gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Ad 4.

Wat betreft de hoogte van de schadeloosstelling verwijzen Wij allereerst naar hetgeen Wij hiervoor bij de behandeling van de zienswijze van reclamante 1 in het algemeen hebben opgemerkt. De hoogte van de schadeloosstelling kan aan de orde komen in de gerechtelijke procedure.

In het bijzonder overwegen Wij over de stelling van reclamanten dat, zo onteigening al aan de orde is, sprake moet zijn van onteigening van het gehele perceel, op grond van artikel 38 van de onteigeningswet als volgt. Het is de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechter om na deskundigenadvies een uitspraak te doen over de toepasbaarheid van artikel 38 en vervolgens de hoogte van de schadeloosstelling te bepalen. Wij zijn in het kader van de onderhavige administratieve procedure welke leidt tot het bij koninklijk besluit al dan niet aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening daartoe niet bevoegd. Er kan naar Ons oordeel voor Ons dan ook geen verplichting bestaan om het gevoerde minnelijk overleg te bezien in het licht van een voorgenomen beroep op artikel 38 van de onteigeningswet. Het is vaste jurisprudentie van de Kroon dat de vordering op grond van artikel 38 Ow pas in de gerechtelijke procedure aan de orde kan komen. Overigens heeft, conform de wens van reclamanten, de verzoeker bij e-mail van 26 juli 2013 reclamanten al aangeboden om het gehele perceel aan te kopen. Reclamanten zijn het evenwel niet eens met de hoogte van de aangeboden vergoeding.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 2 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamante 3 heeft blijkens haar zienswijze in beginsel in het minnelijke traject overeenstemming bereikt met de gemeente Den Haag over een schadeloosstelling op onteigeningsbasis. Deze minnelijke regeling is evenwel nog niet door de bevoegde organen van de gemeente Den Haag bekrachtigd. Zekerheidshalve voert reclamante daarom op nader aan te voeren gronden als zienswijze aan dat tot het moment waarop een (nog te bekrachtigen) minnelijke regeling overeen is gekomen, door de gemeente Den Haag geen redelijke voorstellen bedoeld in artikel 17 van de onteigeningswet zijn gedaan. De gemeente heeft alleen in december 2013 aangeboden om tegen betaling een opstalrecht te mogen vestigen, maar reclamante vindt dit geen behoorlijke schadeloosstelling voor de waardedaling van haar bedrijfsperceel. Bij alsnog bekrachtiging van de minnelijke overeenstemming zal reclamante haar zienswijze intrekken. Mocht het onverhoopt anders lopen, dan wil reclamante het recht behouden haar zienswijze aan te vullen.

De zienswijze van reclamante 3 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Verzoeker en reclamante hebben, zoals reclamante zelf ook aangeeft, in beginsel overeenstemming bereikt over een minnelijke regeling; dit naar aanleiding van de biedingsbrieven van 6 december 2013 en 17 december 2013. Die overeenstemming wordt thans, naar Ons uit het ingestelde onderzoek is gebleken, in een nader te sluiten overeenkomst uitgewerkt. Gezien het vergevorderde stadium van overleg heeft verzoeker na de bieding in december 2013 geen andere aanbieding meer gedaan. Voor discussie over de hoogte van de schadeloosstelling alsmede de wijze van waarderen is geen plaats in de administratieve onteigeningsprocedure. De hoogte van de schadeloosstelling komt, zo overwegen Wij, te zijner tijd aan de orde in een eventuele gerechtelijke procedure. Het feit dat partijen in beginsel overeenstemming hebben bereikt betekent, zo oordelen Wij, dat er door verzoeker redelijke voorstellen zijn gedaan in het minnelijke traject. Een aantal kwesties moet nog worden afgehandeld. Vooralsnog wenst de verzoeker de onroerende zaak in de onteigening te handhaven.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 3 Ons geen aanleiding om het verzoek

tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kunnen worden gemist.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens de toewijzing van het verzoek in de weg staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht dat de gemeente Den Haag de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeenteraad van Den Haag tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet gedeeltelijk toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 17 april 2015, nr. RWS-2015/15962, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Den Haag van 20 februari 2014, nummer 26;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Den Haag van 7 maart 2014, kenmerk DSO-SO/2014.1683;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Den Haag van 13 mei 2014, kenmerk DSO-SO/2014.3058;

gelezen de brieven van 24 juli 2014, kenmerk DSO-SO/2014.4499, 20 januari 2015, kenmerk DSO-SO/2015.73, 9 april 2015, kenmerk DSO-SO/2015.1164 en 17 april 2015, kenmerk DSO-SO/2015.1314;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 10 juni 2015, no. W14.15.0117/IV;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 29 juni 2015, nr. RWS-2015/26807, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Rotterdamsebaan van de gemeente Den Haag ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekeningen die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Den Haag en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst in Utrecht ter inzage hebben gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

Wassenaar, 2 juli 2015

Willem-Alexander

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus

LIJST VAN TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN ROTTERDAMSEBAAN
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE DEN HAAG

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente 's-Gravenhage Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
1	0	34	81	drukkerij garage erf magazijn	0	34	81	AP 1164	Bulers Bv, 's-Gravenhage.
11	0	10	37	betoncentrale kantoor bedrijfsruimte	0	54	50	AP 1801	Dyckerhoff Basal Betonmortel B.V., Nieuwegein.
13	0	15	72	bedrijvigheid (industrie) parkeren	0	53	00	AP 1673	Beo Vastgoed Warmond B.V., Warmond.
24	0	01	42	wonen	0	05	80	BB 1370	1/2 Colin Duncan Alexander Gardner, 's-Gravenhage, gehuwd met Patricia Marie Harrison. 1/2 Patricia Marie Harrison, 's-Gravenhage, gehuwd met Colin Duncan Alexander Gardner.
25	0	06	51	terrein (grasland)	0	30	99	BB 1443	Erfpacht: Leidschendamse Golfvereniging Leeuwenbergh, 's-Gravenhage, zetel: Leidschendam. Eigendom belast met erfpacht: gemeente 's-Gravenhage BB, 's-Gravenhage.
26	0	10	54	wegen	3	36	42	BB 1410	Erfpacht: Leidschendamse Golfvereniging Leeuwenbergh, 's-Gravenhage, zetel: Leidschendam. Eigendom belast met erfpacht: gemeente 's-Gravenhage BB, 's-Gravenhage.
27	0	37	93	recreatie – sport	2	33	25	BB 1599	Erfpacht: Leidschendamse Golfvereniging Leeuwenbergh, 's-Gravenhage, zetel: Leidschendam. Eigendom belast met erfpacht: gemeente 's-Gravenhage BB, 's-Gravenhage.
28	3	86	38	recreatie – sport terrein (grasland)	3	95	00	BB 1265	Erfpacht: Leidschendamse Golfvereniging Leeuwenbergh, 's-Gravenhage, zetel: Leidschendam. Eigendom belast met erfpacht: gemeente 's-Gravenhage BB, 's-Gravenhage.
29	0	89	75	wegen	13	12	82	BB 1489	Erfpacht: Leidschendamse Golfvereniging Leeuwenbergh, 's-Gravenhage, zetel: Leidschendam. Eigendom belast met erfpacht: gemeente 's-Gravenhage BB, 's-Gravenhage. Zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op ged. van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen. Zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op ged. van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen.